



都更相關法令雙月刊

115年5月

Vol.2

◆ 台北市法令修訂：

1. 房屋稅減稅5% 建築能效新政
2. 修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫
3. 115年臺北市專業估價者建議名單
4. 防災型都市更新超過基準容積2倍上限審議原則
5. 修訂「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

◆ 台北市函文：

1. 都市更新事業計畫併同辦理都市計畫變更案件，應踐行都市計畫民眾參與程序
2. 內政部函復「原建築基地基準容積」檢討方式



房屋稅 5% 建築能效新政

115年7月1日起實施



115年7月1日起，首次取得建築能效標示第1級、第1+級（近零碳建築）或第0級（淨零建築）之房屋，於標示有效期間5年內，按所適用之標準單價**減價5%**。



適用對象：首次取得下列建築能效標示之房屋



減徵優惠內容

減價
5%



於標示有效期間
5年內，
按所適用之
標準單價**減價5%**。

延續認可機制（以10年為限）



政策目的

鼓勵建築節能減碳，提升建築能效，邁向淨零永續家園，享有房屋稅減徵優惠！

臺北市稅捐稽徵處 函

地址：100207臺北市中正區羅斯福路1段8
號11樓

承辦人：莊雅晴

電話：02-23949211轉285

傳真：02-23914944

電子信箱：py9905@gov.taipei

受文者：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

發文日期：中華民國115年3月2日

發文字號：北市稽財丙字第1153223036號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺北市政府115年1月28日府財稅字第11530007303號公告、臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第21點、第23點修正規定、修正對照表及建築能效懶人包各1份 (1153223036A00_ATTCH10.pdf、1153223036A00_ATTCH11.pdf、1153223036A00_ATTCH12.pdf、1153223036A00_ATTCH9.pdf)

主旨：臺北市政府自115年推出房屋稅減稅5%建築能效新政，檢送市府公告、臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點修正規定及建築能效懶人包各1份，敬請惠予協助宣導並轉知所屬會員，請查照。

說明：為增加淨零轉型誘因，鼓勵建築物取得建築能效標示、提升能效，臺北市政府於115年1月28日以府財稅字第11530007303號公告，自115年7月1日起，就首次取得建築能效標示第1級、第1+級（即近零碳建築）或第0級（即淨零建築）之房屋，於標示有效期間5年內，按所適用之標準單價減價5%；倘於有效期間屆滿前，首次經主管機關延續認可者，得再延長5年，但以10年為限。

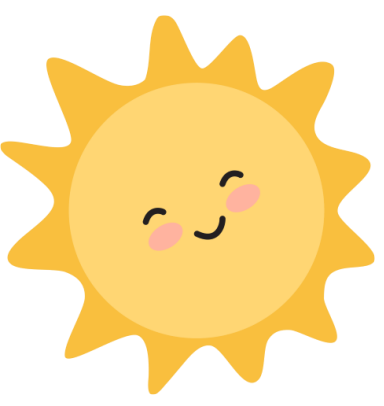
正本：台北市不動產建築開發商業同業公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、臺北市建築師公會、社團法人新北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人新北市都市更新學會、財團法人都市更新研究發展基金會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人台北市不動產估價師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人台北市地政士公會、社團法人新北市地政士公會、財團法人低碳健康生活基金會、台北市不動產仲介業經紀同業公會、台北

市租賃住宅服務商業同業公會、社團法人台北市會計師公會、社團法人台北市記帳士公會、台北市土木技師公會、中華民國都市設計學會、台北市結構工程工業技師公會

副本：內政部建築研究所、財團法人台灣建築中心



裝
訂
線



臺北市的建築物也像電器一樣

有「**能效標示**」喔!

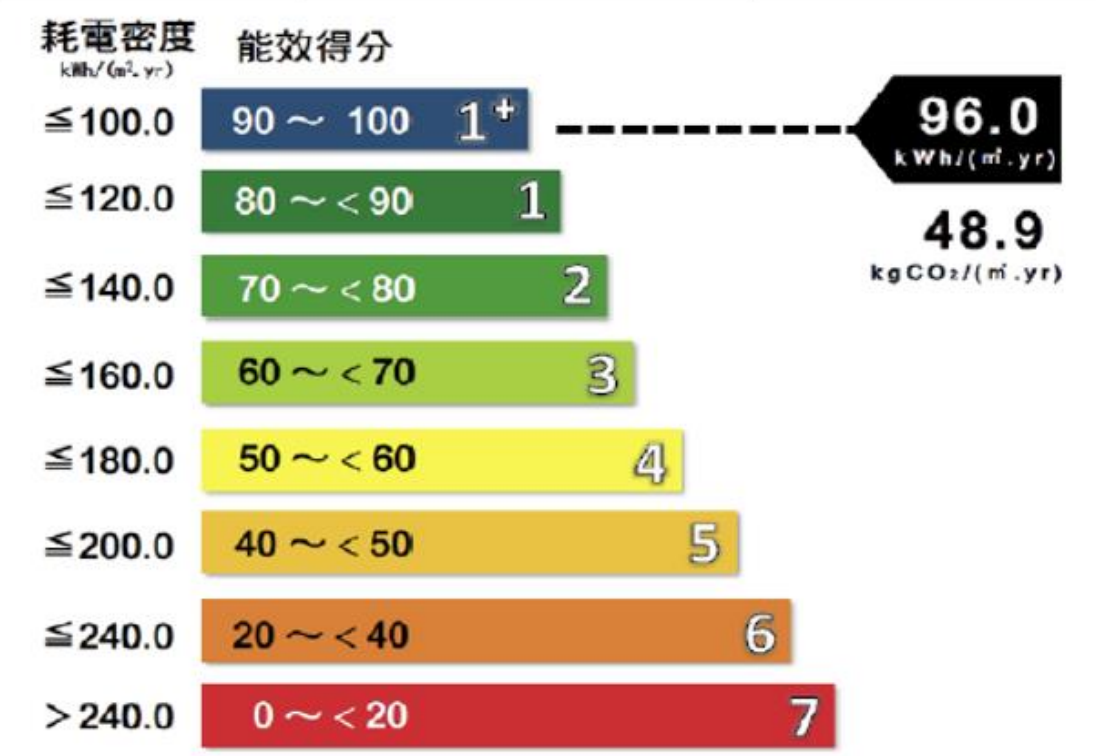
你知道嗎?

符合建築能效標示第1級以上
自**115年7月1日**起
房屋稅有減稅措施



新建
建築
能效
標示

建築物名稱	
坐落地址	
總耗電密度 TEUI	[kWh/(m ² .yr)]
耗電密度指標 EUI*	[kWh/(m ² .yr)]
碳排密度指標 CEI*	[kgCO ₂ /(m ² .yr)]
節能率 ESR	[%]
建築能效標示字號	



BERS_n 2024





建築能效標示制度

內政部建築能效標示由高至低為**第1至7級**

第1級以上含「第1級」、「第1+級」及「第0級」



建築能效
評定方式

評估建築物外殼、空調及室內照明系統
等節能效率。



第**1+**級(近零碳建築)

為取得**第1級**且能效評分尺度為**前50%**者



第**0**級(淨零建築)

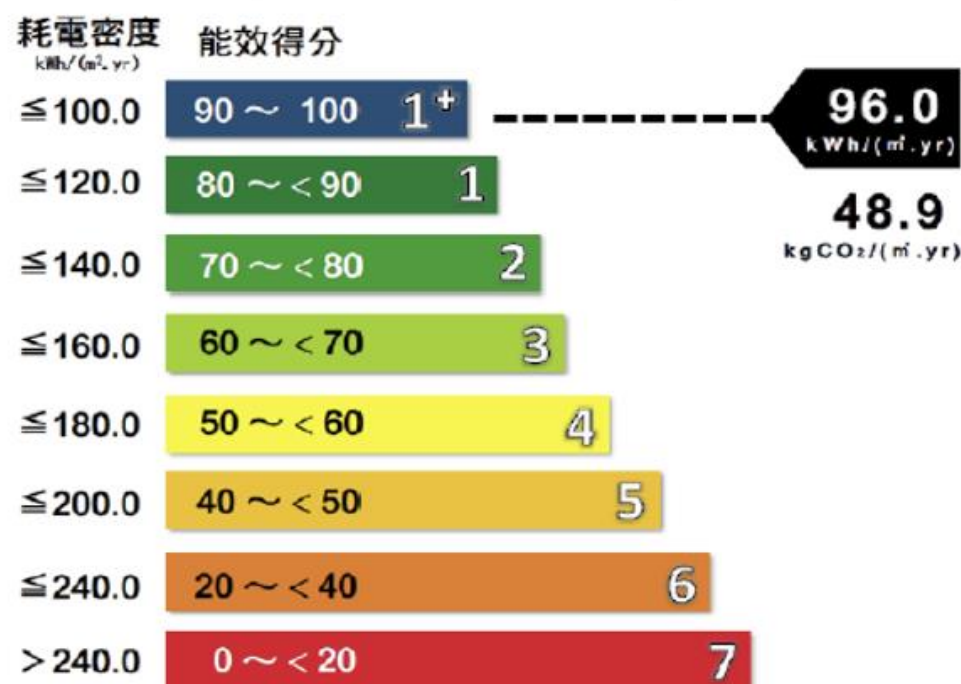
取得**第1+級**且其剩餘用電量採用零碳排
之再生能源並至少**維持5年以上**者

新建
建築
能效
標示

建築物名稱	
坐落地址	
總耗電密度 TEUI	[kWh/(m ² .yr)]
耗電密度指標 EUI*	[kWh/(m ² .yr)]
碳排密度指標 CEI*	[kgCO ₂ /(m ² .yr)]
節能率 ESR	[%]
建築能效標示字號	

1+

近零碳建築



BERS_n 2024





全國首創房屋稅減稅新政



對象

首次取得建築能效「第1級」、「第1+級（近零碳）」或「第0級（淨零）」房屋

優惠

房屋稅標準單價減價5%

期限 5年

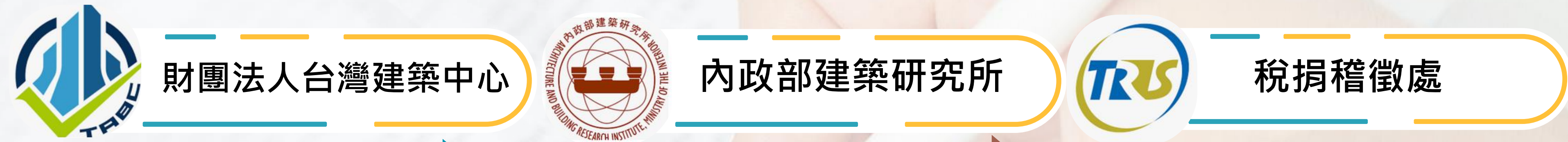
延續認可得再延長5年
最高達10年

實施 時間

115年7月1日正式施行



節能減稅申辦 輕鬆享優惠



1 申請人(屋主、起造人、管理委員會)向中心申請評定。

1 申請人檢具認可申請書及評定書，向內政部申請認可。

1 內政部通報辦理。

2 由中心出具評定書。

2 內政部發給建築能效標示證書。

2 房屋稅標準單價減價5%。

諮詢窗口
02-86676111轉2302~2308

諮詢窗口
02-89127890轉281

諮詢窗口
02-23949211轉281

臺北市房屋稅減稅舉例



一棟商辦大樓鋼骨造，屋齡8年
樓高10層，每層2戶，每戶800坪



取得建築能效標示第 **1⁺** 級證書



房屋標準單價減價 **5%**



每戶房屋稅原為：**80萬元**

→ 減價後：**76萬元**



每戶每年約減少**4萬元**

10年約減少**40萬元**



全棟計20戶，10年共減少**800萬元**



臺北市房屋稅減稅舉例



一棟住宅大樓鋼筋混凝土造，屋齡2年
樓高10層，每層10戶，每戶25坪



取得建築能效標示第 **1+** 級證書



房屋標準單價減價**5%**



每戶房屋稅原為：**2萬元**

→ 減價後：**1.9萬元**



每戶每年約減少**0.1萬元**

10年約減少1萬元



全棟計100戶，**10年共減少100萬元**



檔 號：

保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國115年1月28日

發文字號：府財稅字第11530007303號

附件：如公告事項




主旨：公告重行評定臺北市房屋標準價格有關事項，並自115年7月1日實施。

依據：

- 一、「房屋稅條例」第11條。
- 二、「臺北市不動產評價委員會」114年12月12日常會決議。

公告事項：

- 一、修正「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」如附件1。
- 二、「臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點」如附件2。
- 三、修正「臺北市稅捐稽徵處因政府機關興建公共工程施工期間辦理房屋街路等級調整率作業要點」如附件3。
- 四、「臺北市房屋街路等級調整率評定表」如附件4。
- 五、「臺北市35層以下房屋構造標準單價表」如附表1。
- 六、「臺北市36層以上房屋構造標準單價表」如附表2。
- 七、「臺北市地下建築物標準單價表」如附表3。
- 八、「臺北市35層以下房屋構造標準單價表」（103年7月起適用）如附表4。

- 
- 九、「臺北市36層以上房屋構造標準單價表」（103年7月起適用）如附表5。
- 十、「臺北市地下建築物標準單價表」（103年7月起適用）如附表6。
- 十一、「臺北市35層以下房屋構造標準單價表」（103年7月起適用，緩漲期間：106年7月至112年6月）如附表7。
- 十二、「臺北市36層以上房屋構造標準單價表」（103年7月起適用，緩漲期間：106年7月至112年6月）如附表8。
- 十三、「臺北市地下建築物房屋構造標準單價表」（103年7月起適用，緩漲期間：106年7月至112年6月）如附表9。
- 十四、「臺北市35層以下房屋構造標準單價表」（112年7月起適用）如附表10。
- 十五、「臺北市36層以上房屋構造標準單價表」（112年7月起適用）如附表11。
- 十六、「臺北市地下建築物標準單價表」（112年7月起適用）如附表12。
- 十七、「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」如附表13。
- 十八、「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」（適用於103年7月起房屋構造標準單價評定現值之房屋）如附表14。
- 十九、修正「臺北市房屋街路等級調整率表」如附表15。

市長 蔣萬安

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點

第二十一點、第二十三點修正規定

二十一、所有權人本人、配偶及未成年子女，或以土地設定地上權之房屋使用權人本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記、無出租或供營業情形、房屋現值在一定金額以下，及符合本市都市計畫規定可作住宅使用之房屋，於課徵房屋稅時，依下列規定折減：

- (一)自中華民國 113 年 7 月 1 日起至 114 年 6 月 30 日止，折減其房屋課稅現值 30%。
- (二)自中華民國 114 年 7 月 1 日起至 115 年 6 月 30 日止，折減其房屋課稅現值 20%。
- (三)自中華民國 115 年 7 月 1 日起至 116 年 6 月 30 日止，折減其房屋課稅現值 10%。
- (四)自中華民國 116 年 7 月 1 日起，不再折減其房屋課稅現值。

前項之房屋現值一定金額，以本市當期房屋稅課稅所屬期間首日，符合前項規定要件者，按其自住應稅房屋現值由高至低排序，取前 1%無條件捨去至整數位之房屋，低於該房屋現值之最大值為基準，並由臺北市政府於每年納稅義務基準日前公告之。

二十三、首次取得第 1 級、第 1+級或第 0 級建築能效標示，且經主管機關通報稽徵機關，或由納稅義務人向稽徵機關申請之房屋，標準單價依下列規定減價：

- (一)建築能效標示有效期間起始日於中華民國 115 年 7 月 1 日以後者：
 1. 於建築能效標示有效期間內，按所適用之標準單價減價 5%。
 2. 建築能效標示有效期間屆滿前，首次經主管機關延續

認可者，減價期間及計算，依前目規定辦理。

(二)建築能效標示有效期間起始日於中華民國 115 年 6 月 30 日以前者：

1. 自中華民國 115 年 7 月 1 日起至建築能效標示有效期間屆滿之日止，按所適用之標準單價減價 5%。

2. 建築能效標示有效期間屆滿前，首次經主管機關延續認可者，減價期間及計算，依前款第一目規定辦理。

於前項建築能效標示有效期間內，建築能效等級變更為第 1 級、第 1+ 級或第 0 級，且經主管機關通報稽徵機關，或由納稅義務人向稽徵機關申請之房屋，標準單價之減價期間及計算，依前項規定辦理。

建築能效標示有效期間內，得依前 2 項規定按房屋所適用之標準單價減價，以 10 年為限。

臺北市專業估價者名單版本差異分析



115/01/22 版 vs 115/04/21 版 更新比較

1 | 版本差異

舊版 115/01/22



無異動標示



僅靜態名單
無法判斷異動狀況

編號	事務所名稱	聯絡地址	聯絡電話	姓名	備註
32	中泰不動產估價師聯合事務所	台北市中山區南京東路二段71號8樓	02-2567-0111	鍾少佑	
49	連邦不動產估價師聯合事務所	臺北市大安區敦化南路二段104號20樓之1	02-2726-9889	連琳育	

新版 115/04/21



新增「異動標示」



明確標示地址/
名稱異動

編號	事務所名稱	聯絡地址	聯絡電話	姓名	備註
32	中泰不動產估價師聯合事務所	臺北市中山區南京東路二段71號8樓	02-2567-0111	鍾少佑	變更地址
49	連邦不動產估價師聯合事務所	臺北市大安區敦化南路二段104號20樓之1	02-2726-9889	連琳育	變更地址
89	禾仲不動產估價師聯合事務所	台北市中山區長安東路二段108號6樓之4	02-2506-1990	馬啟彬	地址變更
102	有熊不動產估價師事務所	台北市中山區南京西路23巷1之4號4樓	02-2511-1387	張少綽	事務所名稱變更

2 | 關鍵差異



地址變更

多筆事務所
更新地址資訊



名稱變更

部分事務所
名稱調整



異動標示

以紅字清楚標註
一目了然

3 | 實務影響



提升資料正確性

使用最新資訊，
確保評估基礎正確



降低聯絡錯誤風險

避免使用舊地址或舊名稱，
提高聯繫成功率



提升估價作業效率

資訊透明、可追溯，
節省查核與確認時間



保障都更估價品質

提供更可靠的專業人員名單，
強化估價品質與公信力



結論：新版已導入「異動標示機制」，實務使用建議採用最新版本



名單不只更新，更重要的是「資訊可追溯」

資料來源：臺北市都市更新處公告名單
比較版本：115/01/22 vs 115/04/21

臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：邱士誠
電話：02-2781-5696#3339
電子信箱：gd7987@gov.taipei

受文者：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

發文日期：中華民國115年4月21日
發文字號：府授都新字第1156003182號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市都市更新權利變換專業估價者建議名單已更新，
敬請貴單位逕至本市都市更新處網站查詢（<http://uro.gov.taipei/>，首頁〉便捷服務〉臺北市專業估價者建議
名單），請查照。

說明：

- 一、依貴會115年4月10日(115)台北估價師字第063號函及都市更新條例第50條第4項規定辦理。
- 二、旨揭建議名單公告後，貴單位所屬名單內人員倘有因更換事務所、停止執業或未符下列情事之一者，請貴單位即函告本市都市更新處：
 - (一)未曾受所屬執業相關法令規定懲戒處分者。但經受懲戒處分後逾四年者，不在此限。
 - (二)未曾經法院判決確定有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為者。
- 三、本市都市更新權利變換專業估價者建議名單業已更新，請貴會逕至本市都市更新處網站查詢（<http://uro.gov>。

taipei/)。

正本：社團法人台北市不動產估價師公會

副本：內政部國土管理署、國家住宅及都市更新中心、臺北市住宅及都市更新中心、財團法人都市更新研究發展基金會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會



(都市更新處代決)

裝

訂

線



防災型都更容積獎勵評分機制攻略

顧問提供建商策略參考

掌握重點，衝高分、拿滿30%容積獎勵



何時需要進入評分機制？

現行規定：依「臺北市防災型都市更新細部計畫」

各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之
總容積不得超過**基準容積2倍**

當個案符合下列情況之一，將進入評分機制：

- 1 基準容積或原建築容積加計其他獎勵、容積移轉後，再申請防災獎勵會超過基準容積2倍者
- 2 基準容積或原建築容積加計其他獎勵後，已超過基準容積2倍者（欲申請防災獎勵）
- 3 經本府認定有特殊情形，需適用本計畫獎勵者

符合以上情形，防災獎勵須依評分結果核給

評分機制總覽（滿分40分）

1 周邊環境容受力 <ul style="list-style-type: none">• 捷運、臨路條件• 公園綠地可及性• 公共設施容受力• 基準容積、TOD等 9分	2 單元內現況 <ul style="list-style-type: none">• 老舊建物比例• 巷道狹小• 結構安全疑慮• 公共設施不足等 3分	3 公益性 <ul style="list-style-type: none">• 提供社福設施• 捐贈公設用地• 保存歷史建物• 規模獎勵等 9分	4 建築設計 <ul style="list-style-type: none">• 動線分流• 空調、圍籬• 開放空間• 植栽、景觀等 3分	5 交通規劃 <ul style="list-style-type: none">• 車道配置合理• 人車分離• 停車數量與動線• 無障礙動線等 6分	6 量體景觀 <ul style="list-style-type: none">• 與周邊環境協調• 開放視覺與退縮• 防災避難空間• 都市景觀貢獻等 10分
---	--	--	---	---	--

+

額外加分項 TOD核心區、完整街廓、大面積基地 (3,000m² ↑ / 10,000m² ↑)、
 耐震、綠建築、智慧建築等最高等級 → 可再加分

評分結果如何影響容積獎勵？

1 評分 ≥ 30分
可取得最高 **30%** 容積獎勵
(防災獎勵上限)

2 評分 < 30分 且 > 基準容積 2倍
依評分比例折減容積獎勵
(例如：25分 → **25%**)

3 評分 < 30分 且 < 基準容積 2倍
以**基準容積2倍**為上限
核計容積獎勵

※ 評分總分為40分，得分越高，容積越高

衝高分三大策略

策略① 先拿穩定分（基本盤）

- 盤點基地條件：臨路、捷運、公設可及性
- 盤點單元條件：老舊比例、巷道、污水接管
- 掌握政策加分：TOD區位、基地規模

目標：穩定累積20~25分

策略② 衝高分關鍵（決勝區）

- 公益性最大化：社福設施、捐贈公設、保存建物
- 規模操作：大面積基地、完整街廓
- 政策加分：TOD區、耐震、綠建築、智慧建築

目標：拉高至30分以上，拿滿30%容積獎勵

策略③ 設計導向加分（拉開差距）

- 建築設計：動線分流、空間整合、景觀協調
- 交通規劃：車道集中、停車配置、動線順暢
- 量體景觀：景觀開放、退縮留設、防災避難

目標：提升委員主觀評分，爭取滿分優勢

常見失分地雷

- ✗ 基地條件差但未提出改善策略
- ✗ 公益性不足或未提供實質貢獻
- ✗ 交通動線混亂、停車配置不當
- ✗ 建築量體與周邊環境不協調
- ✗ 只追求容積，缺乏整體規劃策略

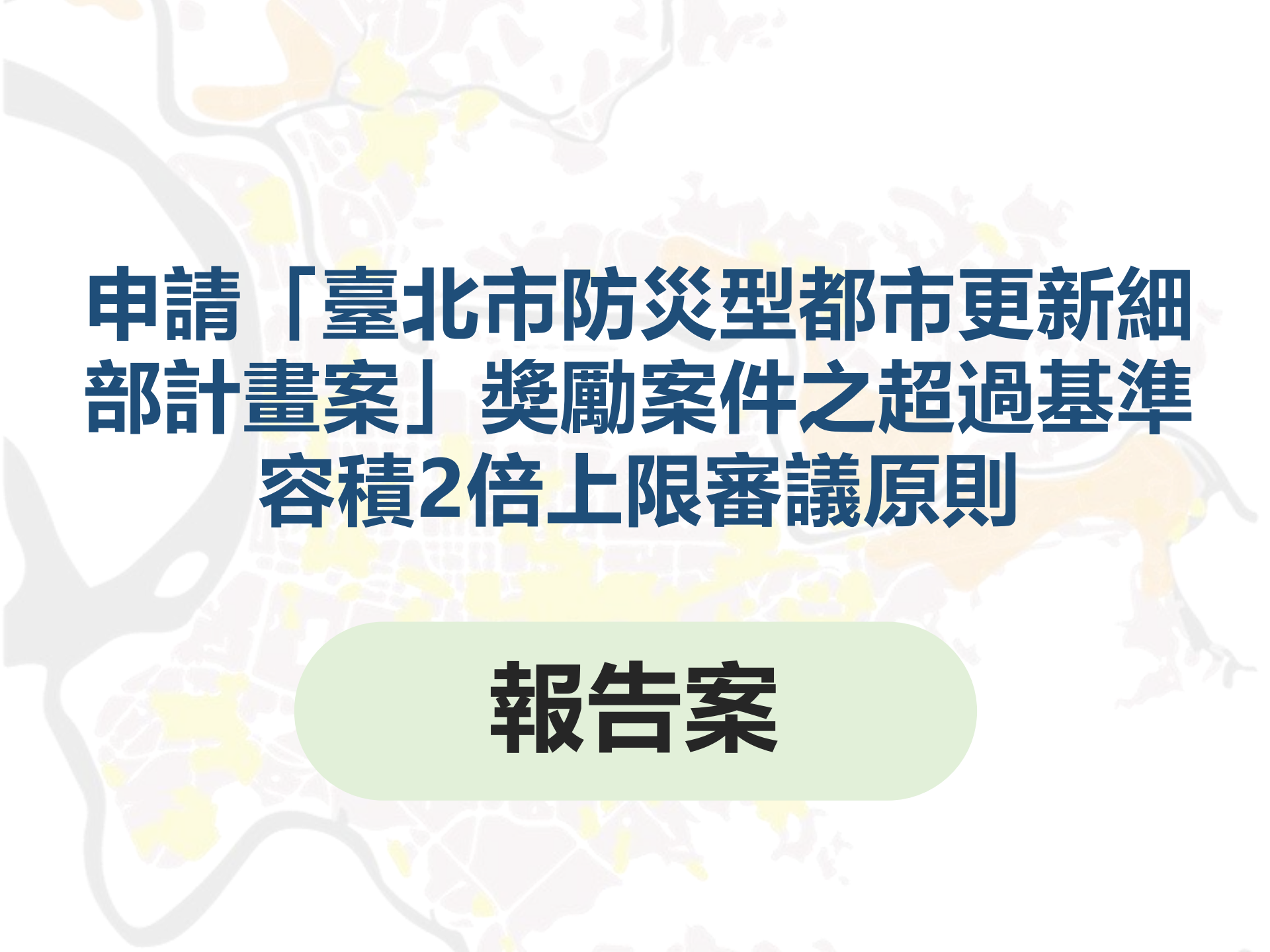


顧問提醒

- 事前評估拿分潛力
精準預估可取得容積
- 整合規劃設計策略
逐項對應評分重點
- 掌握審議委員視角
提升通過率與議價力
- 財務效益最大化
提升開發價值與回報

總結

先盤點、再策略、重設計、拚高分，
才能讓**容積價值最大化！**



**申請「臺北市防災型都市更新細
部計畫案」獎勵案件之超過基準
容積2倍上限審議原則**

報告案

說明

■ 防災都更申請案超過基準容積2倍上限規定，及擬訂時都委會回應內容

現行規定

二、危險建築物容積獎勵

(一) (略)

(二) (略)

一般情況

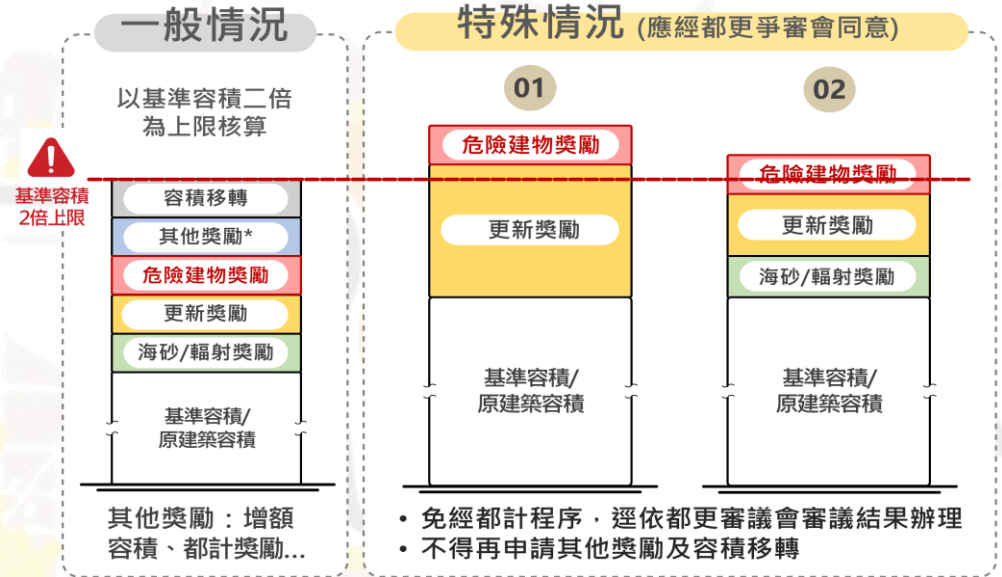
(三) 依本計畫申請獎勵之建築基地於開發時各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍。如逾基準容積二倍，則以基準容積二倍為上限核算本計畫之容積獎勵值。

特殊情況放寬

(四) 以下情形應經臺北市都市更新及爭議處理審議會同意始得適用本計畫之容積獎勵，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉：

1. 建築基地之基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵已逾基準容積二倍者。
2. 基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵未逾二倍，惟加計本計畫之容積獎勵後逾基準容積二倍者。

3. (略)



● 112.12.14 市都委會幕僚初研意見：

倘後續有個案擬循上開程序適用本計畫，建議宜有通案原則，以利遵循及加速審議作業

● 本府回應：

1. 實施者應就**建築物與周邊地形地貌**及**當地環境模擬**，且應維持視覺上之協調。
2. 另應說明**都市更新前後效益分析 (包含財務、周邊環境衝擊、交通影響、人行動線、量體景觀等)**及合理性與必要性。

■ 以量化評分方式核給獎勵值（評分表實際型式可參閱備片）

六構面		參考來源	分數			
整體 公益性	基地條件 (原始狀況)	1.周邊容受力	參考容移、土管80-2、TOD規定	9	承辦科 會前 確認	
		2.單元內狀況	參採自劃單元評定標準	3		
	申請獎勵	3.兼顧公益性	參採都更容獎辦法	9		委員 評定
		規劃設計 (審議要求)	4.建築設計	參採都更審議原則 【建築設計類別】		
	5.交通規劃		參採都更審議原則 【交通規劃類別】	6		
	6.量體景觀		參考過往△F5-1評定方式	10		

- 註：1. 以評分分數核算個案防災獎勵值（例：總評分25分，防災獎勵僅以25%核算上限）。
2. 倘評分分數逾30分者，以防災獎勵30%上限據以核算容積獎勵值。
3. 倘經評分折減，總容積將低於基準容積2倍者，則以基準容積2倍為上限核計獎勵值。

總分為 **40** 分

■ 以量化評分方式核給獎勵值

構面一：周邊環境容受力

可得總分：9

1. 基地 周邊交通 容受力：	分數	備註
1) 基地位在大眾捷運場站出入口半徑800公尺範圍內，或面臨8公尺以上以開闢之都市計畫道路。 2) 基地所在位置半徑500公尺範圍內，有以開闢且其面積在0.5公頃以上之公園綠地或廣場，且 臨接15公尺以上已開闢之計畫道路 ，或面臨二條已開闢之計畫道路，而其中一條寬度需達12公尺者。	達成1項：1分 達成2項：2分	參考容移、80-2
2. 基地 周邊公共設施 容受力：	分數	備註
1) 建築基地距離300公尺範圍內 無 廣場、學校、公園等 任1 公共設施	0	參考80-2
2) 建築基地距離300公尺範圍內 有 廣場、學校、公園等 任1 公共設施	1	
3) 建築基地距離300公尺範圍內 有 廣場、學校、公園等 任2 公共設施	2	
3. 是否申請 其他獎勵 ：	分數	備註
1) 有 申請 海砂 屋補償	0	參考80-2
2) 無 申請 海砂 屋補償	1	
4. 基地 基準容積 ：	分數	備註
1) 基準容積率在 600%以上	0	參考80-2
2) 基準容積率在 300-600%	1	
3) 基準容積率 未達300%	2	
5. 【額外加分項】 符合本府 TOD之可申請開發許可地區適用範圍 及劃定原則：	分數	備註
1) 一般區	1	參考TOD
2) 核心區	2	

■ 以量化評分方式核給獎勵值

構面二：單元內情形

可得總分：3

● 以達成項目數量評分：	分數	備註
1. 屬 非防火 構造之 廠陋建築物棟數 ：占更新單元內建築物總棟數比例 達 1/2 以上 。	達成1項以上：1分 達成2項以上：2分 達成3項以上：3分	參考 「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」
2. 巷道 ，有下列情形之一者： 1) 現有巷道 寬度小於6公尺 者之長度占現有巷道總長度比例 達 1/2 以上 。 2) 屬臺北市政府消防局公告之 搶救不易狹小巷道 。		
3. 結構安全性能評估初評或詳評結果 ， 未達最低等級棟數 ：占總棟數比例 達 1/2 以上 。		
4. 基礎下陷、樑柱、牆壁及樓板等破損或變形 ， 妨害公共安全棟數 ：占總棟數比例 達 1/2 以上 。		
5. 未銜接公共污水 下水道系統之棟數占更新單元內建築物：占總棟數比例 達 1/2 以上 。		
6. 建物 ，有下列二款情形之一： 1) 無設置電梯設備之棟數 達 1/2 以上 。 2) 法定停車位數低於戶數 7 / 10 之棟數， 達 1/2 以上 。		
7. 未經本府開闢或取得 之計畫道路面積：占總計畫道路面積比例 達 1/2 以上 。		
8. 合法建築物現有 建蔽率大於法定建蔽率 ，且現有 容積未達法定容積之 1/2 。		
9. 每戶居住樓地板面積 ，有下列二款情形之一： 1) 每戶之 平均值 ，低於本市平均水準之 2/3 。 2) 低於本市平均水準之戶數比例 達 1/2 以上 。		
10. 結構安全性能評估 初評或詳評 結果， 未達最低等級棟數 ： 所有 建築物。		

■ 以量化評分方式核給獎勵值

構面三：兼顧公益性

可得總分：9

1. 以達成數量評分：	分數	備註
1) 申請§7獎勵：提供指定社福或公益設施（產權無償登記為公有施者）	申請1項以上：1分 申請2項以上：2分 全數申請：3分	參考 容獎辦法
2) 申請§8獎勵：協助取得開闢公設用地（產權登記為公有者）		
3) 申請§9獎勵，以下擇一：		
<ul style="list-style-type: none"> 古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群：辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 都市計畫表明應保存或有保存價值建築物：保存或維護。 		
2. 【額外加分項】申請§15規模獎勵：	分數	備註
1) 一個以上完整計畫街廓	1	參考 容獎辦法
2) 面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²	2	
3) 面積達10,000m ² 以上	3	
3. 【額外加分項】4面向5條件之耐震、綠建築、無障礙、智慧建築等，取得最高等級：	分數	備註
1) 1項取得最高等級	1	參考 防災規定
2) 2項取得最高等級	2	
3) 3項取得最高等級	3	
4) 4項取得最高等級	4	

■ 以量化評分方式核給獎勵值

構面四：建築設計

可得總分：3

● 以 達成數量 評分（倘無涉及則免檢討）：	備註
<p>1. 坡道規定：</p> <p>1) 機車停車位達 400 輛以上，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採 3.5 公尺以上雙車道設計，若機車進出坡道分別設置者，單向坡道寬度與出入口寬度應設計2公尺以上，斜率小於1/8，並分流管理汽機車動線。</p> <p>2) 機車停車位未達 400 輛，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置應小於 1/8。</p> <p>2. 機車停車空間：</p> <p>1) 機車停車動線淨寬應達 1.5 公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應配置於法定空地。</p> <p>2) 機車停車位經審議會決議得設置地面層時，該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實牆，且應於規約內註記不可擅自變更作其他用途。</p> <p>3. 車道出入口：</p> <p>1) 車道出入口，應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理。</p> <p>2) 出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。</p> <p>4. 空調機設置：應針對建物各項立面整理規劃空調機設置區位，並於規約中明訂不得自行變動。</p> <p>5. 基地周邊人行道及騎樓配置：請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。</p> <p>6. 建物設計及動線規劃：應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。</p> <p>7) 基地內植栽：</p> <p>1) 基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上。</p> <p>2) 屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。</p> <p>8. 成果告示牌：更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。</p> <p>9. 圍牆：於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於 2 公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過 45 公分、透空率不得小於 70%為原則。</p> <p>10. 投樹燈：開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。</p> <p>11. 高層建築緩衝空間：連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。</p> <p>12. 商業區：至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70%乘以 2 倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。</p>	<p>達成10項：1分 達成11項：2分 達成12項：3分 (實際情形未涉及者，視同已達成)</p> <p>參考 審議原則 建築設計類別</p>

■ 以量化評分方式核給獎勵值

構面五：交通規劃

可得總分： 6

1. 以 達成數量 評分（倘無涉及則免檢討）：	分數	備註
<p>1) 停車位之設置均以規劃為平面式停車位為原則。</p> <p>2) 各宗基地車道出入口以設置於次要道路側為原則；集中設置於一處為原則，應於指定退縮人行空間後留設 4.5公尺之緩衝空間為原則，倘基地特殊仍應至少留設 2 公尺之緩衝空間，另停車數量超過150輛以上，或大型公共工程、聚集會場所等開發案，車道出入口設計及周邊人性化等待設施，應視個案條件及需求規劃，且出入口緩衝空間應留設 6 公尺以上為原則。</p> <p>3) 機車停車位應集中設置於接近地面層之地下停車空間第一層。</p> <p>4) 有裝卸貨需求，應於基地內自行滿足。</p> <p>5) 無障礙停車位設置及選配：</p> <ul style="list-style-type: none"> 應設置至少 1 部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用。 事業計畫皆應於「選配原則」說明，有無障礙停車位使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分)得選配，且應於住戶管理規約規範該車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及臨時受傷者等人員使用，以符「身心障礙者保障法」立法意旨。 	<p>達成3項：1分 達成4項：2分 達成5項：3分 (實際情形未涉及者，視同已達成)</p>	<p>參考 審議原則 交通規劃類別</p>
2. 【 額外加分項 】更新後基地面前道路服務水準：	分數	備註
<p>1) 達C級以上-----</p> <p>2) 達B級以上-----</p> <p>3) 達A級以上-----</p>	<p>1 2 3</p>	

■ 以量化評分方式核給獎勵值

構面六：量體景觀

可得總分：10

● 由委員評分

備註

- 1) 鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計
- 2) 無障礙環境、空間
- 3) 都市防災及考量自然永續節能減碳
- 4) 考量周圍交通系統降低交通影響衝擊
- 5) 地區性公益設施、回饋計畫及更新效益

■ 量體

- 本案建築量體為地上22層，總樓高75.3m，臨面前港前公園，於兩側側量體退縮，並以綠廊綠美化。
- 建築規劃考慮臨港前公園，退縮建築量體留設退縮放空間，將公園綠廊概念延伸至基地內，藉由提供友善舒適的人行空間及綠美化，緩衝建築量體壓迫感，並以公園綠廊概念規劃開放空間，提供住戶及人行的活動與對話，地面層人行與綠化和圍欄區
- 臨港前街134巷退縮9.35公尺及港前街退縮9公尺提供開放空間提供行人往來與住戶活動，確保行人安全並延續港前公園連續步行連續性形，亦使量體不易有壓迫感，改善當地都市景觀。



■ 量體

- 建築物造型運用退縮、景觀及立體框架等元素創造有趣的立面型態。
- 考量港前公園環境與都市紋理，以協調的外觀積極創造自然環境與都市之緊密連結，並展現量體之在地標意義。
- 立面結合陽台、造型框架，呈現光影韻律，將周圍綠色生態引進基地內，將綠帶與量體量體串連。



■ 色彩計畫

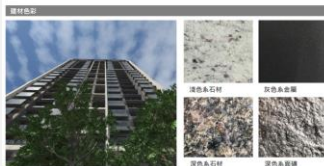
- 建築外觀以淺黃灰色及暖灰咖啡色調之暖色系為主，與周邊建物與自然環境色調相融合，維持視覺穩定性，以利降低環境衝擊。
- 建築立面以大面造型框架分割整體規劃，利用淺色系框架搭配深色系屋身，凸顯造型框架，藉由水平與垂直線條美化都市天際線，藉此融入周邊環境建築語彙。



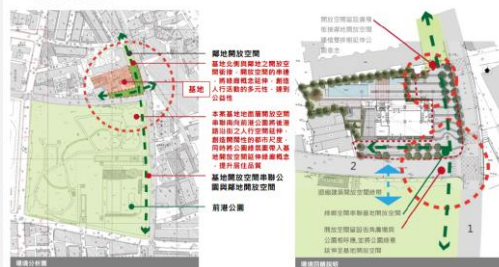
參考
過往△F5-1
評定方式

■ 建材

- 建築外牆材質與色系，以融合融合周邊建物和自然環境的大地色調為基礎。選性主體採用淺色系與深色系石材、磚、金屬搭配玻璃，形塑地區優質化並與周邊建物色調相融合。



■ 環境回饋計畫



■ 公益性空間計畫配置



模擬評分

案例	原申請獎勵額度					模擬 評分	換算獎勵額度		獎勵 原則	審決獎勵額度	
	基準容積 (m ²)	都更容獎 (m ²)	海砂屋補償 (m ²)	防災獎勵 (m ²)	總容積 (m ²)		防災獎勵 (m ²)	總容積 (m ²)		防災獎勵 (m ²)	總容積 (m ²)
A	11,215.74	7,546.95	2,408.07	3,084.79 (30%)	24,255.55 (216.26%)	33 (評分 > 30)	3,084.79 (30%)	24,555.55 (216.26%)	維持30% 核算	3,084.79 (30%)	24,255.55 (216.26%)
B	2,387.25	1,193.63	877.79	715.81 (30%)	5,174.48 (216.75%)	30 (評分 = 30)	715.81 (30%)	5,174.48 (216.75%)	維持30% 核算	715.81 (30%)	5,174.48 (216.75%)
C	15,941.50	19,430.29	0	4,781.80 (30%)	40,153.59 (251.88%)	25 (評分 < 30) (總容積 > 2倍)	3,984.83 (25%)	39,356.60 (246.88%)	按評分 核算	3,984.83 (25%)	39,356.60 (251.88%)
D	9,828.00	7,307.15	0	2,939.92 (30%)	20,075.07 (204.26%)	23 (評分 < 30) (總容積 < 2倍)	2,253.94 (23%)	19,389.09 (197.28%)	以2倍上限 核算	2,520.85 (25.72%)	39,356.60 (200.00%)

臺北市都更審議原則修訂重點 (建商策略解析)

審議制度升級，開發策略需同步調整

顧問重點提醒

審議從模糊走向標準化
設計、公益、財務更受重視



一、制度變動背景



審議原則歷經多次修正
最新整併修訂，與容積獎勵辦法
及實務執行接軌



建立更明確的審議邏輯
規範更清楚、條件更具體、
可預測性提升



影響開發決策與投報
設計策略、公益回饋及財務規劃
直接影響審議結果與容積取得

二、修訂重點總覽

01 容積獎勵項目

02 建築設計

03 交通規劃

04 商業空間配置

05 財務與權變費用

06 廢巷改道

07 過大處理方式

08 其他 (變更案等)

影響
容積取得
關鍵條件

影響
設計與產品
規劃策略

影響
財務與
投報計算

三、本次修訂四大關鍵重點 (對建商的實質影響)

01 容積獎勵邏輯調整



- 刪除部分「行政流程型條文」
- 明確化捐贈周邊公設用地範圍
- 人行道獎勵條件更嚴謹
 - 臨路須留設 2m 以上
 - 6m 內全額獎勵，超過扣除
- 禁止停放機車，須納入規約

容積不是變少
是變「更難亂拿」

02 建築設計要求提高



- 車道出入口需設 4.5m 緩衝空間
- 新增「出入口視線淨空」規定
- 救災動線未達 4m
→ 必須退縮補足
- 空調機、機房、圍牆等配置
更受重視

設計直接影響審議結果
不是只有法規

03 商業空間配置放寬



- 不再強制 1、2 樓皆商業
- 可「逐層配置」
- 多棟可集中商業量體
- 提升規劃彈性與產品價值

成本規劃受限
利於需更精算

四、對建商的三大影響



01 容積取得難度提高

- 必須符合設計+公益+條件
- 無法單靠條件取得容積
- 評分或條件將更嚴謹



02 設計前置變關鍵

- 動線、退縮、開放空間
- 基地條件與周邊整合
- 一開始就要規劃到位



03 財務操作空間收斂

- 成本提列受限
- 權利變換費用更透明
- 投報模型需提前調整

五、顧問策略建議 (先做對，才能拿高分、拿到容積)

01 容積獎勵與評估



- 基地條件檢核
- 條件優劣勢分析
- 潛在容積預估

02 審議導向設計



- 動線與退縮規劃
- 開放空間設計
- 視線、防災檢討

03 公益性策略規劃



- 社福/公益設施
- 公設用地捐贈
- 規模與政策加分

04 財務精算與模型



- 成本上限控管
- 權變費用試算
- 投報敏感度分析

05 提升審議說服力



- 完整效益說明
- 周邊影響評估
- 整合圖說清晰



核心思維：從「送審文件」→「審議導向設計」，創造最大容積與最佳投報！

六、一句話總結

“ 審議不是風險，
而是可以被設計的
開發條件！ ”



策略先行



設計整合



高分勝出

修訂「臺北市都市更新及 爭議處理審議會歷次會議 通案重要審議原則」

臺北市都市更新處

■ 簡報大綱

- 背景說明
- 研商會議委員及各單位意見研議情形
- 修正架構及重點
- 提請大會報告事項

■ 背景說明

1. 「本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」（以下簡稱本市都更審議原則）係本府都市發展局99年6月24日函頒，期間歷經5次修正。係為本市都市更新及爭議處理審議會、幹事及權利變換計畫審查小組會議、業務單位審議及實施者設計規劃之參考。
2. 本市都更審議原則於113年5月13日因應「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」112年修正併同先行修訂供人行走地面道路之規範外，其餘內容迄今已近3年未修正。
3. 為配合實務執行，定期滾動修正並完善審議原則規範，前於114年8月4日、9月19日邀集相關公會及局處單位召開研商會議討論修正。

■ 研商會議委員及各單位意見研議情形

所提意見可歸類為**62項**：採納：25項 / 部分採納：8項 / 未採納：29項

類別一 容積獎勵項目

類別二 建築設計

類別三 交通規劃

類別四 廢巷改道

類別五 財務計畫與
權利變換費用

類別六 自提修正幅度
過大處理方式

類別七 變更案

類別八 其他

修正架構及重點：類別一 容積獎勵項目

- 未修正、文字酌調

×刪除(含整併)

△內容修訂

※新增

類別	編號	規定摘要	修正情形	對應頁數
- 原容積高於基準容積	-	實施者應於審查會議前取得建管處原容積證明。	× 刪除	
(一) 提供指定社福設施或公益設施	1	108年前都更案，異地公益設施價購應扣除公設成本。	- 未修正	-
	2	公益設施捐贈請依臺北市政府捐贈作業要點辦理。	- 未修正	-
(二) 協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有	1	捐贈周邊計畫範圍道路用地，應於使照前完成清空及開闢。	△ 內容修訂	
	-	捐贈周邊計畫範圍道路用地，應於核定前取得地主同意書。	× 刪除(整併至前項)	
	2	108年前都更案，出入口通路開闢經費不計容獎。	- 未修正	-
(三) △F5-1建築設計與鄰近地區建築物互相調合	1	107年前△F5-1案，須強化無障礙及防災設計說明。	- 文字酌調	-
	2	107年前△F5-1案，機房雨遮配置不當應減獎勵。	- 未修正	-
(四) 依基地沿街面留設部分2公尺以上供人行走之地面道路或騎樓	1	面臨計畫道路應留設2公尺以上人行步道始得申請獎勵，6公尺內全額獎勵且須符合審議規範。	△ 內容修訂	
	2	人行步道獎勵值應扣除部分。	△ 內容修訂	
	3	供人行走之地面道路部分應無償提供使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。	△ 內容修訂	
	-	行道須順平並標示範圍，嚴禁停放機車且納入規約。	× 刪除(整併至前項)	
	4	人行步道兼自行車道須標示動線。	- 文字酌調	-
	-	除救災動線未達4米須退縮補足，其他臨路側應退縮2米人行步道並設置實體阻隔。	× 刪除(移至建築設計)	
	5	可申請騎樓獎勵之騎樓類型。	- 未修正	-
- 文化資產保存維護	-	古蹟須提文資審查，並於幹事複審前完成。	× 刪除	
(五) 占有他人土地之舊違章建築戶	1	價購取得舊違建可申請容獎。	- 文字酌調	-
	2	違建安置須檢附完整證明文件。	- 未修正	-
	3	違建安置須公證切結，不實撤容獎。	- 未修正	-
	4	安置面積上限、現地安置共負計算原則	△ 內容修訂	
(六) 容積移轉	-	申請容積移轉移入容積應依許可證明為準	- 文字酌調	-
(七) 申請停獎事宜	1	停車獎勵應先滿足戶數需求，餘額依規定申請並以審議上限為準。	- 未修正	-
	2	停車獎勵近地面層為原則，特殊需審議。	- 文字酌調	-
	3	停車位管理須載明規約及契約。	- 未修正	-
	4	獎勵車位須切結公用。	- 未修正	-
- 高氯離子容積獎勵	-	海砂屋認定需於幹事複審前取得建管處證明。	× 刪除	

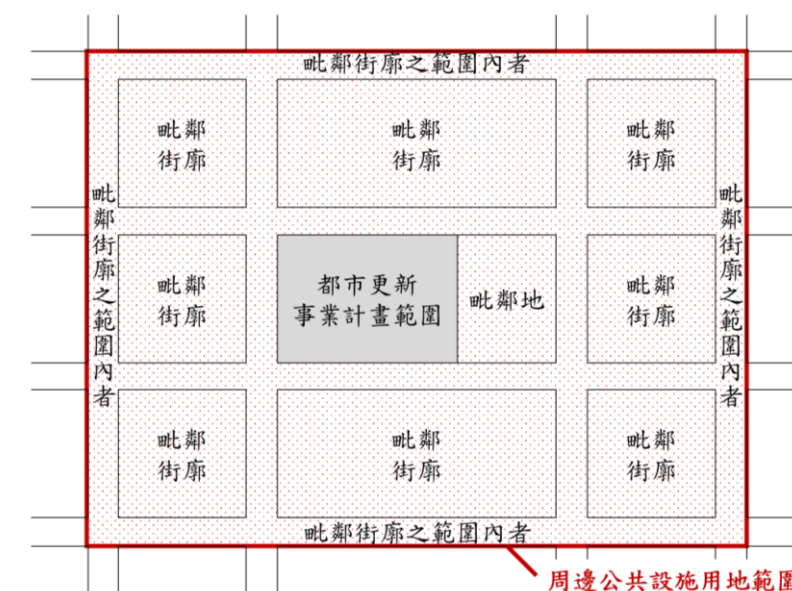
修正架構及重點：類別一 容積獎勵項目

修正重點1：刪除本處內部行政審查流程條文

考量原編號1(原容積高於基準容積)、原編號6(文化資產保存維護)、原編號11(高氯離子容積獎勵)屬本處內部行政審查流程，無涉審議事宜，故不列於審議原則中，惟相關列管時點維持不變。

修正重點2：周邊公共設施用地捐贈之文字修正與「周邊」範圍明確化

- 名詞統一：**依容積獎勵辦法第8條，將「更新單元周圍」統一修正為「都市更新事業計畫範圍周邊」。
- 整併規範：**原編號2「核定前取得私地主捐贈同意書始得適用獎勵」相關文字，整併至同類別編號1(1)，明確規定「實施者應確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私有土地所有權人捐贈同意書」。
- 定義「周邊」公設用地範圍：**本次新增(2)，明定「周邊」範圍認定方式為「都市更新事業計畫範圍臨接者，或都市更新事業計畫範圍毗鄰街廓範圍內者」，並附圖示說明。

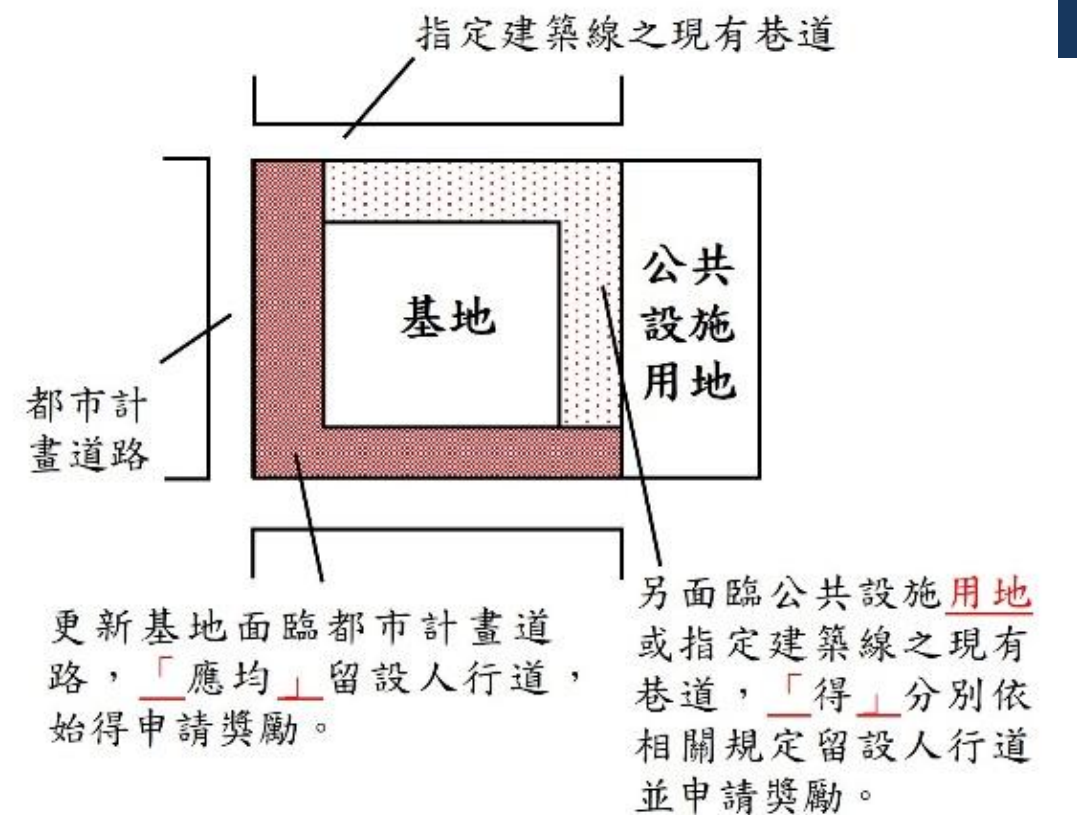


編號	修正規定	原規定
1	<p>(1) 捐贈 <u>都市更新事業計畫範圍外</u> 周邊計畫道路用地申請之獎勵容積，<u>實施者應確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私有土地所有權人捐贈同意書。並</u>切結於使用執照取得前，清除地上物(含遮雨棚架)、完成捐贈予本市及開闢完成之程序。</p> <p>(2) <u>都市更新建築容積獎勵辦法第8條所指稱之「周邊公共設施用地」係指都市更新事業計畫範圍臨接者，或都市更新事業計畫範圍毗鄰街廓範圍內者（如圖）。</u></p>	<p>捐贈 <u>更新單元周圍</u> 部分計畫道路用地所申請之獎勵容積，<u>應</u>切結於使用執照取得前，清除地上物(含遮雨棚架)，完成捐贈予本市及開闢完成之程序。</p>
2	(本項刪除，整併至編號1)	<p><u>實施者應妥善處理更新地區範圍外周邊之計畫道路，確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私地主捐贈同意書始得適用獎勵。</u></p>

修正架構及重點：類別一 容積獎勵項目

修正重點3：人行道獎勵規定

- 1. 統一用詞：**全文「人行步道」統一修正為「人行道」；「公共設施」修正為「公共設施用地」。
- 2. 明確化留設人行道申請獎勵之條件：**調整文句、新增圖例以及整併救災活動空間規定，以資明確。
- 3. 修正人行道獎勵值應扣除項目：**
 - 刪除容積移轉回饋空間應扣除：配合112年都審規定，同步於審議原則刪除。
 - 明確化騎樓應扣除之面積規定：依建築技術規則第57條，明確化騎樓應扣除之退縮面積。
 - 新增項目(6)：基地臨接道路側，自行退縮僅供車行使用部分應予扣除。
 - 新增項目(7)：明訂留設人行道之連續性認定方式（長寬均達2公尺以上）。
- 4. 整併應順平處理、管理維護規定，以及刪除「不得設置屋簷、雨遮」規定（配合112年容獎辦法）**



編號	修正規定	原規定
1	<p>(1) 更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行道或騎樓，始得申請獎勵。另面臨公共設施用地或指定建築線之現有巷道，得分別依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設人行道，得申請獎勵。(如圖)</p> <p>(2) 面臨同一條都市計畫道路留設之人行道各部分淨寬度應均在二公尺以上，始得申請獎勵。留設之人行道淨寬度在六公尺(含)之內部分，給予百分之百的獎勵；六公尺以上部分，不予獎勵。</p> <p>(3) 留設之人行道應符合審議要求之高程、順平、鋪面材質、色彩、與周邊環境協調、提供附屬設施、都市防災與公共安全等條件。</p>	<p>(1) 更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行步道或騎樓，始得申請獎勵。另面臨公共設施或指定建築線之現有巷道，得分別依相關規定留設人行步道並申請獎勵。(如圖)</p> <p>(2) 面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道各部分淨寬度應均在二公尺以上，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺(含)之內部分，給予百分之百的獎勵；六公尺以上部分，不予獎勵</p> <p>(3) 留設之人行步道應符合審議要求之高程、順平、鋪面材質、色彩、與周邊環境協調、提供附屬設施、都市防災與公共安全等條件。</p>
2	<p>人行道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵：</p> <p>(1) 有關停車彎及汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬3.5公尺)應予扣除。其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物。</p> <p>(2) 高層建築物緩衝空間之出入通道，其通行動線得與汽車出入口重疊使用，並以實際車道所需通行寬度扣除。</p> <p>(3) 建築物之主要出入口淨寬度2公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行道、車道截角、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除。</p> <p>(4) 人行道得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，但應至少保留人行淨寬2.5公尺；如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於1.5公尺。倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除。</p> <p>(5) 建築線至騎樓之法定退縮面積。</p> <p>(6) 另基地臨接道路側，自建築線退縮僅供車行使用部分，應予以扣除。</p> <p>(7) 申請人行道獎勵之各區塊，其長寬任一未達2公尺或因扣除上開部分後任一長寬未達2公尺之區域，不予獎勵；另長寬分別達2公尺(含)以上者，應說明該人行道與基地外土地供人行走之連續性，以及是否有圍牆等障礙物阻隔，並經審議會決議</p>	<p>人行步道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵，並於管理維護計畫及規約中載明無條件供公眾使用及維護管理方式：</p> <p>(1) 有關停車彎及汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬3.5公尺)及容積移轉回饋空間應予扣除，其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物。</p> <p>(2) 高層建築物緩衝空間之出入通道，其通行動線得與汽車出入口重疊使用，並以實際車道所需通行寬度扣除。</p> <p>(3) 建築物之主要出入口淨寬度2公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除。</p> <p>(4) 人行步道得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，但應至少保留人行淨寬2.5公尺；如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於1.5公尺。倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除。</p>

修正架構及重點：類別一 容積獎勵項目

修正重點4：占有他人土地之舊違章建築戶

1. 依實務執行方式，明確化規範文字：

- 酌調得申請獎勵之違章建物規範文字。
- 酌調各現地安置戶應繳(或應領)價金之公式文字

2. 安置面積上限調整：

改以動態參照「行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積」為上限，不再固定引用96m²。

編號	修正規定	原規定
1	為整合土地進行更新，於陸續價購77年8月1日前之違章建築物，符合都市更新異地安置現住戶之精神者，得申請容積獎勵。	為整合土地進行更新，於報核前陸續價購77年8月1日前之違章建築物(含土地及建物)，符合都市更新異地安置現住戶之精神，得申請予容積獎勵。
4	<p>(1) 安置占有他人土地之舊違章建築戶獎勵各現地安置戶之應繳(或應領)之價金。規定如下：</p> <p>a. 計算各現地安置戶之應負擔費用 = 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限) × 都市更新實施成本平均單價(不含銷售管理費及風險管理費)。</p> <p>b. 計算各現地安置戶之應安置面積之價值 = 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限) × 住宅單元更新後平均單價。如無住宅單元時，應採二樓以上平均單價計算。</p> <p>c. 計算各現地安置戶之實際安置面積之價值 = 實際安置面積 × 其更新後平均單價。</p> <p>d. 各現地安置戶應繳(或應領)之價金 = (各現地安置戶之應負擔費用) + 【(各現地安置戶之實際安置面積之價值) - (各現地安置戶之應安置面積之價值)】</p> <p>(2) 全部現地安置戶之應繳價金總和，性質上屬實施都市更新事業之收入，非屬實施都市更新事業之成本或費用，將實施都市更新重建區段權利變換總成本減去前述實施都市更新事業收入後之餘額，始為「土地所有權人(含權利變換關係人)應共同負擔之都市更新成本」，此亦為土地所有權人(含權利變換關係人)以更新後房地抵付予實施者之權利價值，亦即為實施者在更新後應分配之房地權利價值。</p> <p>(3) 都市更新後之房地總價值應減去全部現地安置戶實際安置面積之價值後之餘額，始為供實施者及土地所有權人(含權利變換關係人)配回之房地價值總值。</p> <p>(4) 將(2)除以(3)所得之商，即為土地所有權人(含權利變換關係人)之「共同負擔比率」。</p>	<p>(1) 安置占有他人土地之舊違章建築戶獎勵各現地安置戶之應繳(或應領)之價金。規定如下：</p> <p>a. 計算各現地安置戶之應負擔費用 = 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以96m²為限) × 都市更新實施成本平均單價(不含銷售管理費及風險管理費)。</p> <p>b. 計算各現地安置戶之應安置面積之價值 = 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以96m²為限) × 二樓以上更新後平均單價。</p> <p>c. 計算各現地安置戶之實際安置面積之價值 = 實際安置面積 × 其更新後平均單價。</p> <p>d. 各現地安置戶應繳(或應領)之價金 = (各現地安置戶之應負擔費用) + 【(各現地安置戶之實際安置面積之價值) - (各現地安置戶之應安置面積之價值)】</p> <p>(2) 全部現地安置戶之應繳價金總和，性質上屬實施都市更新事業之收入，非屬實施都市更新事業之成本或費用，將實施都市更新總成本減去實施都市更新事業收入後之餘額，始為「土地所有權人(含權利變換關係人)應共同負擔之都市更新成本」，此亦為土地所有權人(含權利變換關係人)以更新後房地抵付予實施者之權利價值，亦即為實施者在更新後應分配之房地權利價值。</p> <p>(3) 都市更新後之房地總值應減去全部現地安置戶實際安置面積之價值後之餘額，始為供實施者及土地所有權人(含權利變換關係人)配回之房地價值總值。</p> <p>(4) 將(2)除以(3)所得之商，即為土地所有權人(含權利變換關係人)之「共同負擔比率」。</p>

修正架構及重點：類別二 建築設計

- 未修正、文字酌調

×刪除(含整併)

△內容修訂

※新增

類別	編號	規定摘要	修正情形	對應頁數
1 汽機車停車空間為設置規範	(1)	機車專用車道坡度及淨寬	- 文字酌調	
	(2)	機車停車動線淨寬，以及機車位設置位置。	△ 內容修訂	
	(3)	汽機車道出入口應設置緩衝空間及警示。	△ 內容修訂	
	(4)	汽機車出入口一定範圍應無礙視線。	※ 新增	
2 空調主機位置	-	空調主機應適度遮蔽美化，並於規約明定不得自行變動。	- 文字酌調	-
3 基地周邊人行道及騎樓形式	-	人行道依內政部國土署規範設計。	- 文字酌調	
4 救災活動空間	-	救災動線未達4m須退縮補足，其他臨路側應退縮2m人行道並設置實體阻隔。	※ 新增(自容獎移入)	
5 建築設計及動線規劃	-	建築設計及動線規劃應整合周邊更新與發展。	- 未修正	
6 基地內植栽	-	喬木覆土應達1.5m以上，屋頂應為小喬木或灌木。	- 未修正	
7 更新案告示牌	-	設告示牌依公告樣式。	- 文字酌調	
8 圍牆形式	-	圍牆標示規範：高≤2m，基座≤45cm且透空≥70%	- 文字酌調	
9 開放空間照明設備	-	開放空間不得使用投樹燈。	- 文字酌調	
10 高樓緩衝空間	-	高層緩衝空間禁設阻隔設施。	- 文字酌調	
11 商業使用空間	(1)	商業區應自地面層逐層作商業使用，面積須達法定建坪70%×2，管委會不得占用商業使用連續面積。	△ 內容修訂	-
	(2)	屬商業區(特)(原屬住宅區)者，得於審議會中妥予說明放寬商業比例。	※ 新增	-
	(3)	建築物若採多棟設計，商業使用空間得合理集中設置於一棟或數棟	※ 新增	-

修正架構及重點：類別二 建築設計

修正重點5：依實務執行情形，調整汽機車停車空間為設置規範

- 機車坡道規整合：**依本局111年10月修正之「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」整併機車坡道相關規範。
- 機車停車位設置地點：**
 - 依都審規定，刪除原規範「倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地」。
 - 因應實務執行確有無法於地下1層完整配置機車位，故調整機車位為應「自」停車空間接近地面層之第一層集中設置。
- 強化汽機車出入口緩衝空間規定（原為交通規劃類別-編號2，本次調整並整併至建築設計類別）：**汽機車出入口應於「指定退縮人行道後」留設4.5公尺之緩衝空間，以強化基地人行動線。
- 新增出入口視線淨空規定：**明訂汽機車出入口一定範圍內應無礙視線。

編號	修正規定	原規定
1	<p>基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書：</p> <p>(1) 機車停車位達400輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時，得免設置機車專用坡道。<u>前開機車專用及汽、機車共道之坡道斜率不得超過1/8。</u></p> <p>(2) 機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上。<u>機車停車位設置於地下停車空間者，應自停車空間接近地面層之第一層集中設置；設置地面層者，應於住戶管理規約內註記不得擅自變更作其他用途。</u></p> <p>(3) <u>汽機車道出入口，應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間，且應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面避免使用車道磚，且延續與人行道鋪面形式，並以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。</u></p> <p>(4) <u>汽機車出入口自建築線後退二公尺之中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各60度以上範圍無礙視線之空間。</u></p>	<p>基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書：</p> <p>(1) 機車停車位達400輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計<u>為原則</u>，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計<u>為原則</u>，<u>坡道斜率宜小於1/8</u>，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時，得免設置機車專用坡道，<u>但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於1/8。</u></p> <p>(2) 機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，倘<u>基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則</u>。經審議會決議得設置地面層，<u>則該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實牆。</u></p> <p>(3) 車道出入口，應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。</p> <p>(4) <u>機車停放地面層時，應於規約內註記不得擅自變更作其他用途。</u></p>

修正架構及重點：類別二 建築設計

修正重點6：商業區商業使用規定修正

1. 放寬商業使用空間配置位置規範：

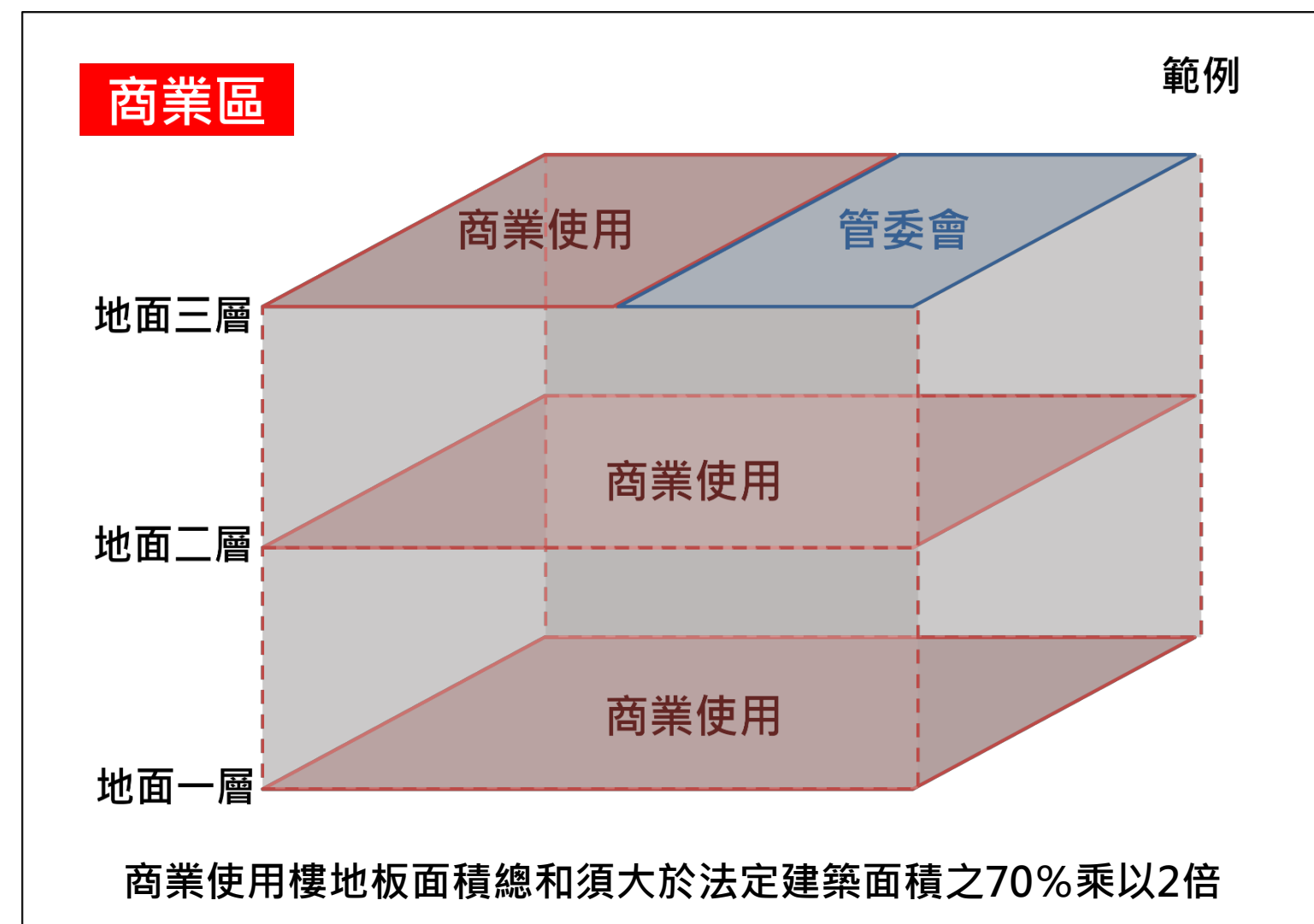
調整為「應自地面層起往上逐層」作為商業使用，不硬性要求1、2樓皆應設置。

2. 放寬管委會應配置位置：

依規範原意，調整為不得占用商業連續使用面積。

3. 新增彈性規定：

- 屬「商業區(特)(原屬住宅區)」者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因。
- 若採多棟設計者，商業使用空間得合理集中於一棟或數棟。



編號	修正規定	原規定
11	<p>(1)商業區應自地面層起往上逐層作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置不得占用商業使用連續樓層之面積。</p> <p>(2)另倘屬商業區(特)(原屬住宅區)者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因及周邊商業使用效益與需求，並經審議會決議辦理。</p> <p>(3)都市更新單元內建築物若採多棟設計，商業使用容積設置得考量與周邊商業使用情形合理集中設置於一棟或數棟。</p>	<p>商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。</p>

修正架構及重點：類別三 交通規劃

- 未修正、文字酌調

×刪除(含整併)

△內容修訂

※新增

類別	編號	規定摘要	修正情形	對應頁數
1	-	停車位之設置均以規劃為平面式停車位。	- 文字酌調	-
2	-	車道出入口優先設於次要道路	△ 內容修訂	
-	-	機車停車位集中地面層地下第一層。	× 刪除(移至建築)	
3	-	交評參數須註明2年內資料。	- 未修正	
4	-	裝卸貨需求於基地內滿足。	- 文字酌調	
5	(1)	無障礙停車位至少1部供大公使用。	- 未修正	
	(2)	111年5月後報核案強制適用。	- 未修正	
	(3)	選配原則及規約納入優先選配需求對象。	- 文字酌調	
6	-	充換電站安全管理指引。	※ 新增	

修正架構及重點：類別四 廢巷改道

類別	編號	規定摘要	修正情形	對應頁數
1	(1)	廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成。	- 文字酌調	-
	(2)	倘無法協助開闢，應協助開闢廢巷所鄰接及其鄰接單元垂直面寬之道路	- 文字酌調	-
2	-	協闢道路應儘量考量以完整街廓與闢。	- 文字酌調	-
3	-	廢巷改道審議應檢具圖說規範	※ 新增	

修正架構及重點：類別五 財務計畫與權利變換費用

- 未修正、文字酌調

×刪除(含整併)

△內容修訂

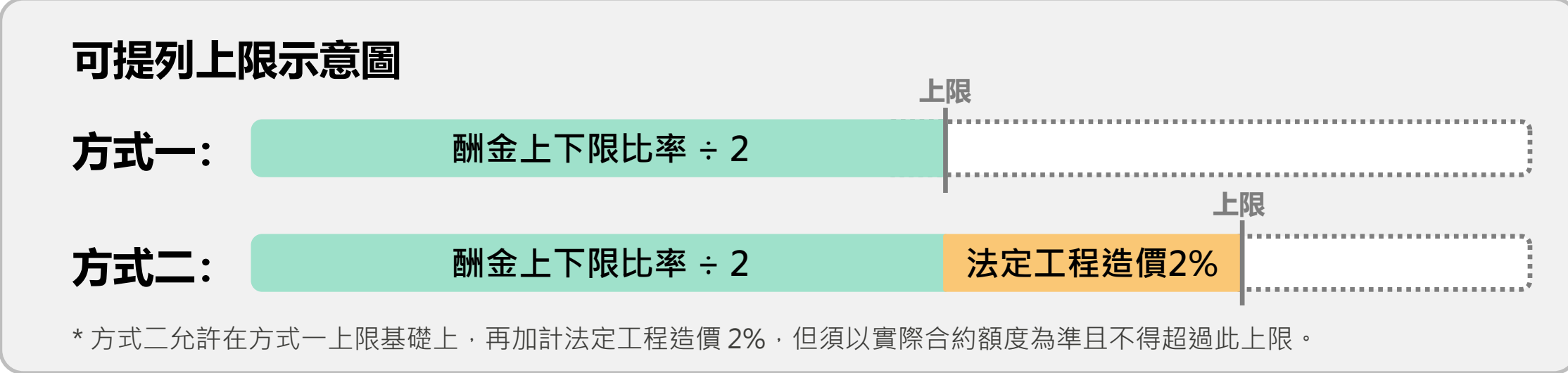
※新增

類別	編號	規定摘要	修正情形	對應頁數
(一) 有關費用提列	1	無主屋可列拆費，代拆費用於拆補費內扣回。	- 未修正	-
	2	造價依結構類別核計，加成後調整物價指數。	- 未修正	-
	3	舊案補償比照公共工程拆補標準，合法建物依登記面積，52年前舊違建至少66m ² 。	- 未修正	-
	4	土地貸款利息不計費，自有資金利息依郵政大額定儲利率計。	- 未修正	-
	5	適用95年提列總表增列營業稅計算應向所有權人妥予說明增列緣由	- 未修正	-
	6	營業稅提列通案審議原則	- 文字酌調	-
	7	營業稅中所有權人應分配數額須扣除現地安置戶。	- 文字酌調	-
	8	銷管費：實施者獲配值須扣除現地安置戶 風管費：部協部權實施之協議部分可提列本項費用	- 文字酌調	-
	9	建物內部修繕費用不予納入共同負擔。	- 文字酌調	-
		10	建築設計費用提列標準。	△ 內容修訂
(二) 財務計畫	1	全體同意案簡化審議，容獎、營建費、管理費率等關鍵項目仍須審議會決議。	- 文字酌調	-
	2	現金流量表，將銷售管理費列入現金流出項目。	- 未修正	-
	3	特殊費用依審查原則辦理，附摘要於計畫書。	- 未修正	-
(三) 估價	1	比較案例限1年內，特殊放寬須說明。	- 文字酌調	-
	2	估價案例須相近，符合技術規則，特殊放寬須說明。	- 未修正	-
	3	須明確標示轉管、過梁等設施位置並納入估價，且應告知所有權人。	- 未修正	-
	4	雨遮登記及計價方式	- 未修正	-
		5	協議合建或分送以報核前6個月為之。	※ 新增

修正架構及重點：類別五 財務計畫與權利變換費用

修正重點7：明確化建築規劃設計費提列方式

- 修正緣由：**依113年10月公布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」建築師規劃設計費補充提列說明。
- 明確化提列方式並設定上限：**
 - 方式一：**按酬金標準比率計算。
 - 方式二：**依合約金額計算(上限為酬金上下限比率÷2+法定工程造價 2%)。



臺北市建築師酬金標準表

種 別	一 般 建 築	公 共 及 高 層 建 築	特 殊 建 築	
建 築 物 類 別	簡易倉庫、普通工廠、四層以下集合住宅、店舖、教室、宿舍、農業水產建築物及其他類似建築物。	禮堂、體育館、百貨公司、市場、運動場、冷凍庫、圖書館、科學館、五樓以上辦公大樓公寓、祠堂公館、電視電台、遊樂場、兒童樂園、郵局、電訊局、餐廳、一般旅館、診所、浴場、攝影棚、停車場及其他類似建築物。	高級住宅別墅、紀念館、美術館、博物館、觀光飯店、綜合醫院、特殊工廠及其他類似建築物。	
酬 金 百 分 率	總工程費三百萬元以下部份	6.5%~9.0%	7.0%~9.0%	8.0%~9.0%
	總工程費超過三百萬元至一千五百萬元部份	5.5%~9.0%	6.0%~9.0%	7.0%~9.0%
	總工程費超過一千五百萬元至六千萬元部份	5.0%~9.0%	5.5%~9.0%	6.5%~9.0%
	總工程費超過六千萬元以上部份	4.5%~9.0%	5.0%~9.0%	6.0%~9.0%

附註：1. 開放空間及需經都市設計委員會審議之工程設計費按目前酬金標準表之上下限比率除2收取之(第八屆第十次理事會討論決議通過)。
 2. 有關辦理都市更新案之設計費除比照綜合設計放寬規定收費標準外，另其建築規劃費用，按法定工程造價2%收取之。(第15屆第34次理事會決議辦理)

編號	修正規定	現行規定
10	<p>建築設計費用之提列：</p> <p>(1)按臺北市建築師公會建築師酬金標準之上下限比率除2提列，不得加計法定工程造價2%。</p> <p>(2)依實際合約額度提列並檢具合約影本佐證(不得超過前項酬金標準之上下限比率除2再加計法定工程造價2%)。</p>	<p>建築設計費用按酬金標準表中級費率提列為原則。</p>

修正架構及重點：類別六 自提修正幅度過大處理方式

- 未修正、文字酌調

×刪除(含整併)

△內容修訂

※新增

類別	編號	規定摘要	修正情形	對應頁數
- 自提修正幅度過大處理方式	-	自提修正計畫內容幅度過大者辦理程序	- 文字酌調	-

修正架構及重點：類別七 變更案

類別	編號	規定摘要	修正情形	對應頁數
1 變更案圖說	-	變更案圖說雲型線標示。	- 未修正	-
2 變更案審議項目	-	變更案審議尊重前次決審議會決議。	- 文字酌調	-
3 事業計畫簡變認定原則	(1)	變更項目不得涉及土地使用組別、構造別、戶數等。	※ 新增	
	(2)	涉及財務計畫連動，以共同負擔認定。	- 文字酌調	
4 權利變換簡變認定原則	(1)	共同負擔比率減少或維持且每戶更新後單價不變。	- 文字酌調	-
	(2)	共同負擔比率增加。	- 文字酌調	-

修正架構及重點：類別八 其他

類別	編號	規定摘要	修正情形	對應頁數
1 公劃鄰調意願調查規定	-	公劃鄰調意願及出席須載明於計畫書。	- 未修正	-
2 所有權人溝通協調結果	-	須詳覆並於計畫書載明溝通結果。	- 未修正	-
3 廁所不得集中設置	-	都計或其他不得作住宅區域，不得集中設置公共設施（廁所、機電房等）	- 文字酌調	-
4 管理維護計畫應載明事項	-	管理維護計畫須載明人行步道、公益設施等維護事項並納入規約。	- 文字酌調	-
5 審議分工	-	審議過程落實專業分工。	- 文字酌調	-
6 爭議案件處理方式	-	爭議案件必要時得請律師與會。	- 未修正	-
7 圖面規範	-	圖面及尺寸應標示清楚。	- 未修正	-
8 應載明自劃單元檢討事項	-	單獨自劃之注意事項須於事計逐項檢討。	- 未修正	-

■ 提請大會報告事項

1. 本案提請本審議會確認，後續將由本府發文周知相關公會，並同步於本處網站公告周知。
2. 另涉及容積獎勵給予「建築規劃設計(四)」、「財務計畫(建築設計規劃費)」、「簡易變更認定原則」，將訂定適用緩衝期，以為案件穩定性。

都更併都計變更案件 | 民眾參與程序新要求

民眾參與前置化，直接影響審查時程

1 適用情境

都市更新事業計畫
+
都市計畫變更



街廓整併



路型調整



使用分區調整



只要涉及都市計畫變更，
即需踐行民眾參與程序！

2 法源依據



都市更新條例 第35條

得先發布實施，
相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。



都市更新條例 第37條

擬訂或變更後，送審前應公開展覽
30日並舉辦公聽會。



都市計畫法 第27條

第1項第3款：為配合中央、電力、
交通或其他重大設施之興建時得逕行變更。



都更可以先走，但都計變更仍要補程序！

3 民眾參與程序 (必做)



公開展覽

30日



公聽會

必須辦理



3年內有效

超過3年需重辦

4 本次重點要求 (與以往不同)



公開會內容

必須納入
「都市計畫變更方案」

都更 + 都計一起說明！



提送審查文件

必須檢附完整資料

- 公聽會簡報
- 會議紀錄
- 公開展覽資料

5 時程風險 (未完成之影響)



都計畫圖
被退件



需補辦
公聽會



重跑程序
時程延誤



常見延誤
3~6個月以上

對開發的影響

- 延後開工
- 融資與利息成本增加
- 銷售節奏延後
- 投報率下降

6 顧問建議 (降低風險的關鍵)



都更 + 都計
同步規劃



公聽會一次整合
說明到位



提前準備
完整送審資料



3年內程序
有效控管

⚠ 審查延誤，多半不是卡審議，而是卡在「前期程序不完整」



流程沒做好，條件再好也進不了審議！

臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：周家棟
電話：02-2781-5696#3200
電子信箱：am7290@gov.taipei

受文者：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

發文日期：中華民國115年3月25日
發文字號：北市都新事字第1156008587號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一 (42192449_1156008587_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關都市更新事業計畫併同辦理都市計畫變更案件，請依規定踐行都市計畫民眾參與程序，請周知所屬會員，並依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局115年3月17日北市都規字第1153021190號函辦理（附影本）。
- 二、按「都市更新條例」（下稱本條例）第35條規定（略以）：「都市更新事業計畫之擬訂或變更，……；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第32條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。」；另本條例第37條規定（略以）「……都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。……」。

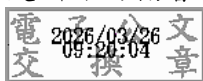
三、次按本府108年10月14日發布「臺北市政府辦理都市計畫案 研擬規劃階段之民眾參與作業程序」第4點（略以）：

「依都市計畫法第27條第1項第3款或第4款規定辦理都市計畫案迅行變更者，執行單位應於取得都市計畫主管機關同意變更前，依本程序召開座談會。.....所稱已舉行公聽會、座談會或說明會，指下列情形之一：（一）興辦事業計畫於規劃階段已舉行一次以上公聽會、座談會或說明會，且最近一次公聽會、座談會或說明會之舉行距申請都市計畫個案變更3年內。」。

四、承上，有關都市更新事業計畫併同辦理都市計畫變更案件，為符合希於研擬規劃階段民眾參與之意旨，請實施者於公辦公聽會簡報納入都市計畫變更方案並納入相關書面資料及簡報，以完備相關程序。

正本：國家住宅及都市更新中心、臺北市住宅及都市更新中心、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國土地估價學會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市建築師公會、社團法人台北市不動產估價師公會、臺北市都市計畫技師公會、社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、台灣自主都市更新培力協會

副本：



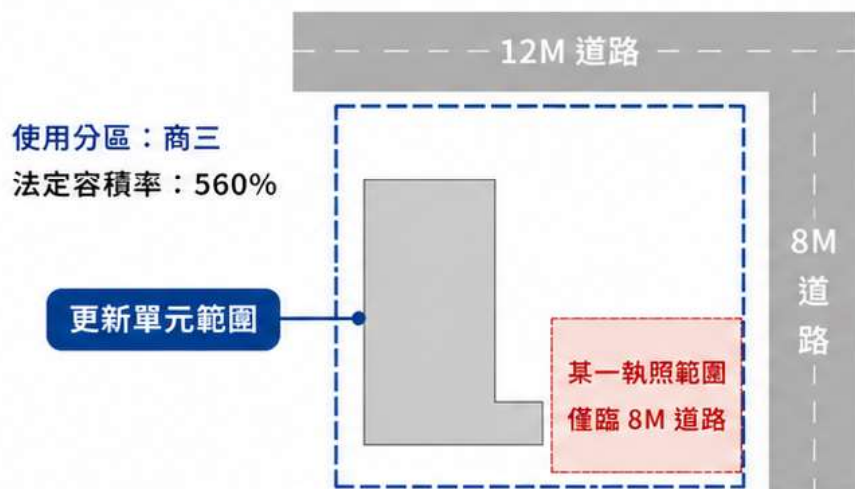
內政部函復

「原建築基地基準容積」檢討方式

容獎辦法第6條耐震能力不足之10%或8%容積獎勵，是否受到該執照範圍的臨路條件而**改變原建築基地基準容積**？

(例如：更新單元為使用分區為商三臨12米道路，容積率為560%，但其中某一執照範圍僅臨8米道路，則該宗基地計算容積獎勵時基準容積是否應用400%而非560%？)

案例示意



爭點

計算耐震能力不足容積獎勵時，該執照範圍之「原建築基地基準容積」應如何認定？

方案一

以更新單元整體臨路條件認定

基準容積率：560%



容積獎勵上限：
 $560\% \times 10\%$ 或 8%

或

方案二

以該執照範圍臨路條件認定

基準容積率：**400%**
(臨8M道路之商三容積率)



容積獎勵上限：
 $400\% \times 10\%$ 或 8%



內政部函復意見

有關「原建築基地基準容積」是否因該執照範圍之臨路條件而改變，係屬個案事實認定，**交由地方政府認定**。



目前尚未有定論，請依地方政府審查認定為準。

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(國土署)
聯絡人：陳仕亭
聯絡電話：02-87712905
電子郵件：christin7802@nlma.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市府

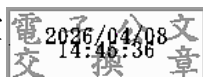
發文日期：中華民國115年4月8日
發文字號：內授國更字第1150803540號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府函詢本部115年1月27日內授國更字第1150801074
號函釋都市更新建築容積獎勵辦法（下稱本辦法）第6條
規定之「原建築基地基準容積」計算疑義1案，復如說
明，請查照。

說明：

- 一、復貴府115年3月17日府授都新字第1156008616號函。
- 二、按本辦法第3條第1款規定略以，本條例第65條第1項、第2
項、第6項與本辦法所稱基準容積，係指都市計畫法令規定
之容積率上限乘土地面積所得之積數。所詢旨揭函文說明
二前段「以各建築物『原建築基地』之基準容積核予額
度，尚非指更新單元範圍內數宗建築基地合併為一宗建築
基地後檢討計算」1節，係針對本辦法第6條規定獎勵額度
之面積計算方式。至各別建築基地之「基準容積」，仍請
貴府依前開本辦法第3條第1款之定義，本權責認定。

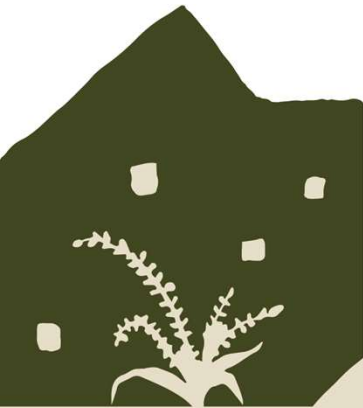
正本：臺北市府
副本：本署公關室



臺北市府 1150408



AAAA1150115436



禾樂都市更新有限公司
90124024
禾樂都市計畫技師事務所
88344297

總經理/主持技師

周孝宇

(建築師、都市計畫技師)

0987-065-050



☎ (02)7730-0711#200

✉ holokurban@gmail.com

📍 115012台北市南港區玉成街
66-10號1樓

禾樂 HOLOK

都市更新有限公司
都市計畫技師事務所



都市更新有限公司
都市計畫技師事務所

歡迎洽詢

地址：台北市南港區玉成街

66-10號1樓

電話：(02)7730-0711

